

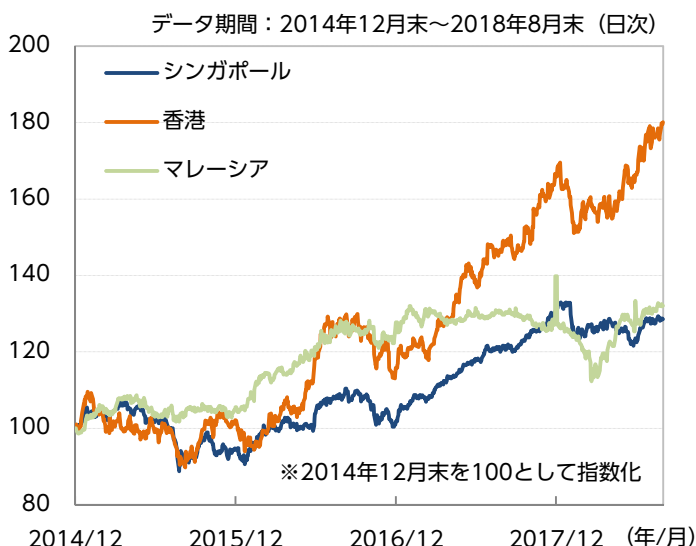
REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2018年9月号)

アジアリート市場 (シンガポール・香港・マレーシア) の動向

- 8月のアジアリート市場 (現地通貨ベース、配当込み) は、米中貿易摩擦の過熱化懸念や、米国との関係悪化によるトルコリラの急落を発端とする新興国通貨安等が重荷となる一方、投資家のリスク回避姿勢の高まりによる金利の低下や好調な不動産市況、自社株買いの動き等が支援材料となり、3市場とも小幅上昇しました。香港は月末値ベースで前月末に続いて史上最高値を更新しました。足元横ばい圏で推移するシンガポールやマレーシアと比較して、香港の上昇が目立っています。尚、外部環境の先行き不透明感等から相対的に安全な通貨とされる円がアジア通貨に対して買われたことから、円ベースのパフォーマンスは3市場ともマイナスとなりました【図表1、2】。
- 8月のシンガポール市場の主要セクターはオフィスが+1.0%、産業が+0.4%と上昇する一方、ヘルスケアが-1.1%、小売りが-0.5%と下落しました (現地通貨ベース、配当込み) 【図表3】。8月末の時価総額 (米ドルベース) は、前月末比ほぼ横ばいとなりました【図表4】。

図表1：アジアリート市場の推移 (現地通貨ベース)



※各国リートはS & P各国リート指数を使用 (いずれも配当込み)

図表2：アジアリート市場のパフォーマンス

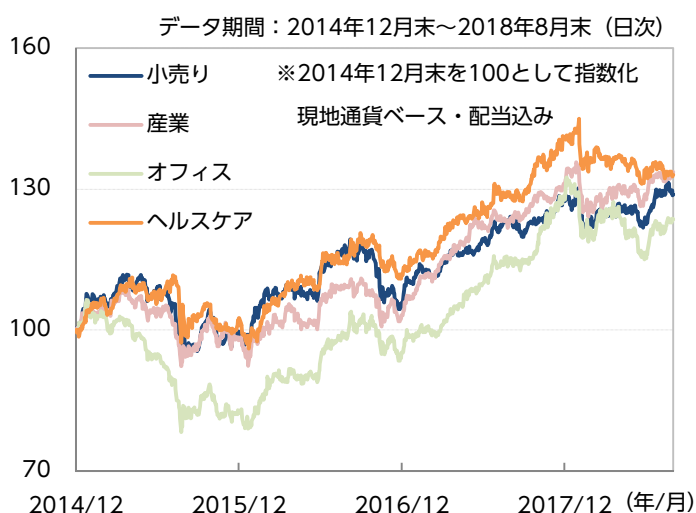
【現地通貨ベース・配当込み (2018年8月)】

	当月	年初来
シンガポール	0.1%	-1.3%
香港	0.8%	8.5%
マレーシア	0.3%	-5.5%

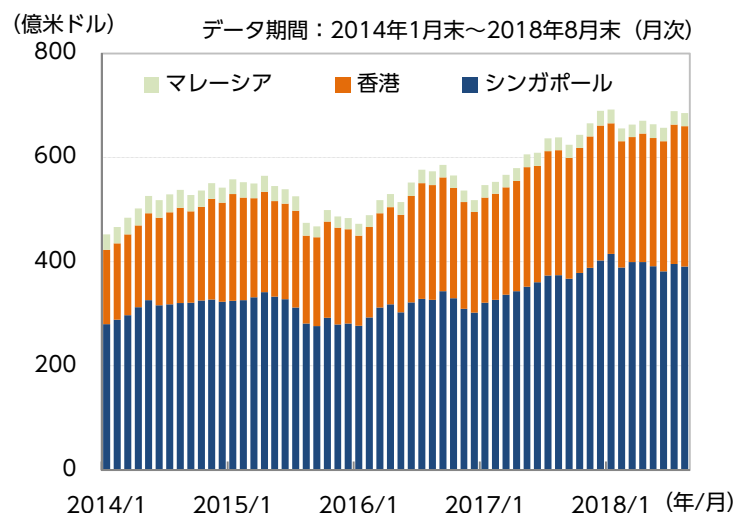
(参考) 【円ベース・配当込み (2018年8月)】

	当月	年初来
シンガポール	-1.5%	-5.2%
香港	-0.2%	6.4%
マレーシア	-1.7%	-8.4%

図表3：シンガポールリートのセクター別推移

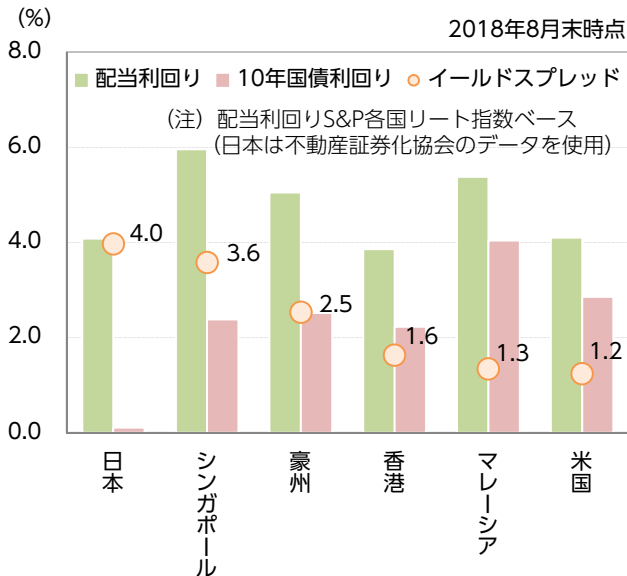


図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移

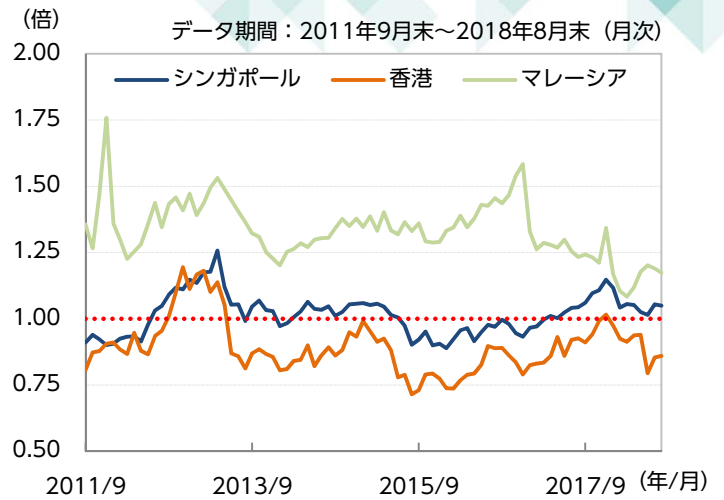


出所) 図表1～4はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表5：主要国リートのイールドスプレッド

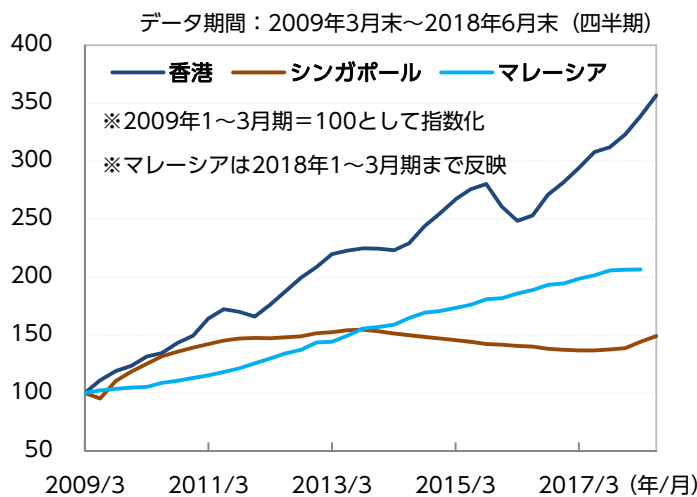


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移

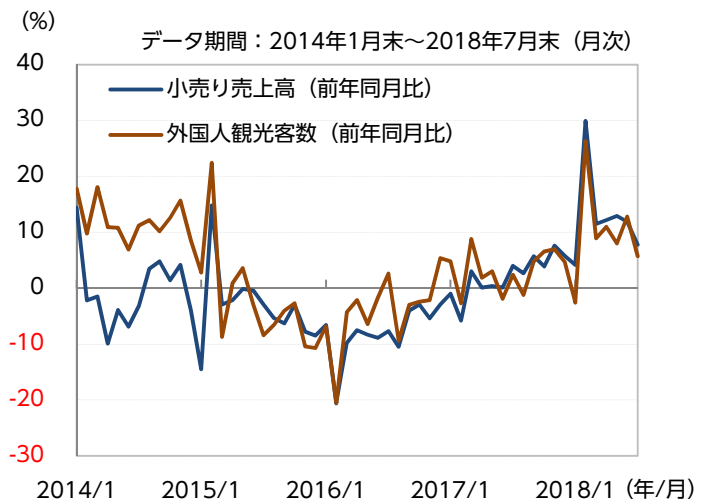


(※) 株価純資産倍率 (株価/純資産)：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

図表7：アジア3カ国の住宅価格 (全国) 推移



図表8：香港小売り売上高と外国人観光客数



出所) 図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

今後の見通しについて

- 9月のアジアリート市場は、米中貿易摩擦の過熱化観測やトルコリラの急落をきっかけとする新興国通貨安等が懸念材料となり、8月に続いて上値の重い展開となりそうです。外部環境の不透明感やFRB (米連邦準備制度理事会) による9月の利上げ観測等を背景に、米ドルに対する新興国通貨安が広がりを見せています。その動きが加速するケースや、トランプ米政権が中国等に対する貿易面での制裁を強化するような場合には、リスク回避姿勢の高まりから軟調な展開になることも想定されます。しかし、香港ドルは米ドル連動の仕組み (米ドルペッグ制) を持った通貨であり、またシンガポールドルも相対的に安定した動きをする通貨バスケット制を採用している通貨であることから、他の新興国通貨に比べて下落余地が限られる可能性があります (注)。好調な不動産市況や小売売上高の増加【図表8】等も支援材料になるものと思われ、深押しは避けられるものと考えます (注：8月末時点で年初からトルコリラが対米ドルで約5割、アルゼンチンペソは約4割下落しているのに対し、シンガポールドルは約2%、香港ドルは約1%の下落に留まっています)。尚、新興国通貨安に歯止めがかかる、米中貿易摩擦が緩和の方向に進み始める等で投資家のリスク回避姿勢が後退する場合には、アジアリート市場は上昇の勢いを取り戻すものと思われそうです。
- 住宅価格の高騰【図表7】等を受けて、香港やシンガポールが融資規制の強化等により乗っ出されています。香港の住宅価格は、融資規制等によるローン金利の上昇観測等から駆け込み需要が増え、足元上昇スピードを速めつつあります。規制強化で住宅価格が下落に転じる場合、不動産市況の悪化観測が香港リート市場のマイナス要因になることも考えられます。

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>